

Die neuere Bauordnungsgesetzgebung wird auf der einen Seite wesentlich durch die aus dem politischen Raum erhobene Forderung nach „Entregelung“ und „Beschleunigung“ bestimmt. Dies hat sich z.B. in der Erweiterung des Umfangs der baugenehmigungsfreien Vorhaben niedergeschlagen.¹⁷ Eine Gegentendenz besteht darin, das Bauordnungsrecht um soziale und ökologische Anforderungen beim Bauen zu erweitern. So enthalten die Bauordnungen bereits einige Vorschriften über behindertengerechtes Bauen^{18 19}, über die Verpflichtung zur Anlegung von Kinderspielplätzen¹⁴ und über die ökologische Herrichtung der Freiflächen (Versiegelungsverbot und Begrünungsgebot).²⁰

Das sog. formelle Bauordnungsrecht regelt die Organisation der Bauaufsichtsbehörden und deren Aufgaben sowie die Stellung der einzelnen am Bau beteiligten Personen. Zu den Aufgaben der Baugenehmigungsbehörden gehört vor allem die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens, die Überwachung der Bautätigkeit sowie das Einschreiten gegen bauliche Mängel und gegen ungenehmigte Bauten und bauliche Nutzungen. Für das Genehmigungsverfahren ist wesentlich, daß die Bauaufsichtsbehörde sowohl die Einhaltung der bauplanungs- als auch der bauordnungsrechtlichen Vorschriften prüft²¹, also ob das Bauwerk überhaupt nach den oben dargestellten Regelungen über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf dem betreffenden Grundstück errichtet werden darf und ob es im einzelnen den technischen und sonstigen Anforderungen der betreffenden Bauordnung entspricht.

Übertragung des BRD-Baurechts auf die ostdeutschen Bundesländer und Ost-Berlin

Bauplanungsrecht

Aufgrund der im Staatsvertrag vom 18.6.1990 eingegangenen Verpflichtung zur Anpassung des Baurechts der DDR an das Bundesbaurecht erließ der Ministerrat der DDR am 20.6.1990 die VO zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in den Gemeinden (Bauplanungs- und ZulassungsVO - BauZVO -), die am 1.8. in Kraft trat.²² Es handelt sich um ein stark gekürztes Baugesetzbuch mit einigen auf die Bedürfnisse der Baupraxis in der DDR abgestellten Abwandlungen ohne Übernahme der Regelungen des BauGB-MaßnahmenG. Als Anlagen zur BauZVO wurden die BauNVO und die PlanZV übernommen. Dieser gesetzgeberische Schritt wurde jedoch durch den Einigungsvertrag nach kurzer Geltungsdauer überholt.

Seit dem 3. Oktober 1990 gilt aufgrund von Art. 8 des Einigungsvertrags anstelle der BauZVO das BauGB mit der BauNVO, jedoch mit einigen bis zum 31.12.1997 befristeten Modifizierungen. Diese sind in einem § 246 a enthalten, der nach dem Einigungsvertrag, Anlage I, Kap. XIV, Abschn. II, Nr. 1, in das BauGB eingefügt wurde. In dieser Vorschrift finden sich zahlreiche Verweisungen auf einzelne Regelungen der an sich außer Kraft getretenen BauZVO sowie auf einen Teil der Regelungen des BauGB-MaßnahmenG.

Die für die Praxis wichtigsten Abweichungen vom BauGB im Bereich der Bauleitplanung sind:

Überleitung bisheriger Planungen - Die Überleitungsregelungen des §64 BauZVO gelten weiter (§246 a Abs. 4). Danach gelten Generalbebauungspläne, Leitplanungen und Ortsgestaltungskonzeptioner kraft Gesetzes als Flächennutzungspläne fort, soweit sie Darstellungen i.S. des § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets in den Grundzügen enthalten. Die Gemeinde kann jedoch die Fortgeltung solcher Planungen ganz oder teilweise durch einen entsprechenden Beschluß beenden. Bei Inkrafttreten der BauZVO bestehende baurechtliche Vorschriften und festgestellte städtebauliche Pläne, die verbindliche Regelungen i.S. des § 9 BauGB enthalten, gelten dagegen nur dann als Bebauungspläne fort²³, wenn die Gemeinde dies ausdrücklich beschließt. Die Frist für eine derartige Beschlußfassung ist bis zum 30. Juni 1991 verlängert worden.

Planungspflicht - Die im BauGB nicht geregelte Befugnis des Landesbauministers nach § 2 Abs. 6 BauZVO, die Gemeinde zur Erfüllung ihrer Planungspflicht anzuhalten und ggf. selbst in das Verfahren einzutreten, bleibt erhalten (§ 246 a Abs. 1 Nr. 2).

Entwicklungsgebot - Die Modifizierung des Gebots gemäß § 8 BauZVO, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, insb. einen Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan aufzustellen, bleibt erhalten (§246a Abs. 1 Nr. 3).

Vorhaben- und Erschließungsplan - Ebenfalls erhalten bleibt die in der BRD unbekannte Sonderregelung des § 55 BauZVO über den Vorhaben- und Erschließungsplan (§246a Abs. 1 Nr. 6). Danach kann die verbindliche Bauleitplanung anstelle des Bebauungsplans durch eine besondere Satzung geregelt werden, in die die Gemeinde die Planung eines Vorhabenträgers zur Durchführung eines Vorhabens mit den entsprechenden Erschließungsmaßnahmen übernimmt. Diese Satzung gilt dann als Grundlage für die Erteilung von Baugenehmigungen.

Die wichtigsten Besonderheiten aus dem Bereich der Zulässigkeit von Vorhaben betreffen:

Wohnungsbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich - Die (Befreiungs-)JRegelung des BauGB-MaßnahmenG über die Zulassung von Wohnungsbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich, die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB an sich nicht zulässig sind, wird eingeführt (§ 246a Abs. 1 Nr. 8).

Außenbereichssatzung - Weiter wird die Regelung des BauGB-MaßnahmenG eingeführt (§ 246a Abs. 1 Nr. 8), daß im Außenbereich durch Satzung ohne Bindung an einen Flächennutzungsplan Bereiche mit einer „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ über die sonst geltenden Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 2 bis 6 BauGB hinaus bebaubar gemacht werden können.

Bauordnungsrecht

Die Übernahme des Bauordnungsrechts ist weniger kompliziert. Die Volkskammer hat ein „Gesetz über die Bauordnung (BauO)“^{24 25} und ein „Gesetz zur Einführung des Gesetzes vom 20. Juli 1990 über die Bauordnung (BauO)“²³ erlassen, wonach die Bauordnung am 1. August 1990 in Kraft tritt und mit der Bildung der Länder als Landesrecht weitergilt. Diese Regelungen hat der Einigungsvertrag nicht berührt.²⁶ In Ost-Berlin gilt die Westberliner Bauordnung.²⁷

Bei der Bauordnung der neuen Länder handelt es sich um eine überwiegend wortgleiche Übernahme der Bauordnung für Nordrhein-Westfalen bzw. der Musterbauordnung i.d. Neufassung von 1990. Das Gesetz zur Einführung der Bauordnung enthält zahlreiche Vorschriften über die Bildung der Bauaufsichtsbehörden und benennt ausdrücklich diejenigen bisherigen DDR-Regelungen, die mit dem Inkrafttreten des Gesetzes wegfallen. Da aber - wie dargestellt - die Bauordnung sozusagen nur das Muttergesetz für das materielle und formelle Bauordnungsrecht ist, fehlt es zunächst an den nach dem BRD-Recht erforderlichen Nebenregelungen. § 7 des Einführungsgesetzes bestimmt dazu, daß die obersten Bauaufsichtsbehörden in den Ländern ermächtigt werden, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß die vor dem Inkrafttreten des Gesetzes erlassenen Anweisungen und Verfügungen des Ministers für Bauwesen, Städtebau und Wohnungswirtschaft sowie Vorschriften, Zulassungen und Genehmigungen der Staatlichen Bauaufsicht weitergelten. Einige Regelungen sind inzwischen als „Anordnungen“ vom Minister für Bauwesen, Städtebau und Wohnungswirtschaft neu erlassen worden.²⁸

Diese Darlegungen mußten sich auf eine Übersicht über das

17 §63 vorgeh. BauO.

18 §45 Abs. 5 vorgeh. BauO. weitergehend §31 Abs. 1 Satz 1 BauO/Bl.

19 § 9 Abs. 3 bis 5 vorgeh. BauO.

20 § 9 Abs. 1 vorgeh. BauO; weitergehend § 8 Abs. 1 und 2 BauO/Bl.

21 §70 Abs. 1 Satz 1 vorgeh. BauO: „Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.“

22 GBl. I Nr. 45 S.739.

23 Nach meiner Kenntnis besteht keinerlei Klarheit darüber, welche Festlegungen des bisherigen DDR-Rechts in dieser Weise überleitungsfähig sind.

24 GBl. I Nr. 50 S. 929.

25 GBl. I Nr. 50 S. 950.

26 Artikel 9 Abs. 1.

27 Von der Ermächtigung in § 10 des Einführungsgesetzes hat der Berliner Magistrat Gebrauch gemacht und die Westberliner Bauordnung in Kraft gesetzt.

28 AO über den Bau und Betrieb von Garagen vom 10.9.1990 (GBl. I Nr. 63 S. 1611); Einführung der DIN 4102 zum Brandschutz in der AO vom 10.9.1990 (GBl. I Nr. 63 S. 1615); FeuerungsAO vom 10.9.1990 (GBl. I Nr. 62 S. 1557).